
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 2 de octubre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Anna María Vargas.
Abogada:	Licda. Cristobalina Peralta Sosa.
Recurridos:	Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez.
Abogados:	Licdos. Leocadio del Carmen Aponte Jiménez y Luis Martín de Jesús Rodríguez Reynoso.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Anna María Vargas, actuando en representación de sus hijas menores Rebeca Dannerys e Ivanna Sofía Paredes Vargas, contra la sentencia núm. 2017-0207 de fecha 2 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 15 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Anna María Vargas, estadounidense, titular de la cédula de identidad núm. 001-1451512-5, domiciliada y residente en Santiago, quien actúa en representación de sus hijas menores Rebeca Dannerys e Ivanna Sofía Paredes Vargas, en su calidad de madre y tutora legal; quien tiene como abogada constituida a la Licda. Cristobalina Peralta Sosa, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0197361-2, con estudio profesional abierto en la Calle "3", núm. 9, primer nivel, sector Savica, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y con domicilio *ad hoc* en el bufete MGP Cobranzas y Servicios Legales, SRL, ubicado en la avenida Lope de Vega núm. 108, edif. La Moneda, apto. 301, esq. calle José Amador Soler, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández Jiménez fue realizado mediante acto núm. 459-2017 de fecha 20 de diciembre de 2017, instrumentado por Vianny Nathanael Jiménez Lora, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo.

3. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 8 de enero de 2018 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 055-0001080-5 y 055-0000666-2, domiciliados y residentes en la calle Doroteo Tapia núm. 67, municipio Salcedo, provincia Hermanas Mirabal; quienes tienen como abogados constituidos a los Licdos. Leocadio del Carmen Aponte Jiménez y Luis Martín de Jesús Rodríguez Reynoso, dominicanos, con estudio profesional abierto en la calle Hermanas Mirabal núm. 75, esq. Duarte, municipio Salcedo, provincia Hermanas Mirabal y domicilio *ad hoc* en la calle Quinta núm. 35, prolongación Gala, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 28 de diciembre de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la

Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el 8 de mayo de 2019, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos y transferencia del solar núm. 3, manzana núm. 38 del distrito catastral núm. 1, municipio Salcedo, provincia Hermanas Mirabal, incoada por Anna María Vargas contra Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal dictó la sentencia núm. 51811700052 de fecha 25 de enero de 2017, cuyo dispositivo se encuentra transcrito textualmente en la sentencia objeto del presente recurso.

7. La referida sentencia fue recurrida en apelación por Anna María Vargas, mediante instancia de fecha 9 de febrero de 2017, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2017-0207 de fecha 2 de octubre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 09, del mes de febrero del año 2017, incoado por la señora: Anna María Vargas, quien actúa a nombre y en representación de sus hijas menores de edad, de nombres: Rebecca Danneris e Ivanna Sofía, de apellidos Paredes Vargas, por conducto de su abogada y apoderada especial Licda. Cristobalina Peralta, contra la sentencia No. 5181700052, dictada en fecha veinticinco (25), del mes de enero, del año dos mil diecisiete (2017), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, por el mismo haberse hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley que rige la materia, y en cuanto al fondo lo rechaza por los motivos que anteceden. **SEGUNDO:** Rechaza las conclusiones planteadas por la parte recurrente, por las razones precedentemente expuestas. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor de los abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **CUARTO:** Acoge las conclusiones de la parte recurrida, vertidas en la audiencia de fecha 05 de julio del año 2017, por conducto de su abogado apoderado Licdo. Luís Martín Rodríguez Reynoso, en virtud de los motivos que anteceden. **QUINTO:** Se Ordena a cargo de la Secretaría General de éste Tribunal, comunicar la presente Sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, así como también al Registro de Títulos de Salcedo, a los fines establecidos en el art. 136 del Reglamento de los Tribunales Inmobiliarios. **SEXTO:** Se ordena además, a la Secretaria General de éste Tribunal Superior de Tierras, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución No. 06-2015, de fecha 09 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expediente, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero del 2015. **SÉPTIMO:** Confirma en todas sus partes la decisión marcada con el No. 51811700052, de fecha 25 del mes de enero del año 2017, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, con relación al Solar No. 03, Manzana No. 38, de D.C. No. 1, del Municipio de Salcedo, Provincia Hermanas Mirabal, cuya parte dispositiva dice así: **PRIMERO:** RECHAZA la demanda en litis sobre derecho registrado interpuesta por de la señora Anna María Vargas, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1451512-5, residente en Santiago de los Caballeros, quien actúa por sí y por sus hijas menores Rebeca Danneris e Ivanna Sofía Paredes Vargas, representada por la Licda. Cristobalina Peralta Sosa, en contra de los señores Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, por las razones antes expuestas; **SEGUNDO:** RECONOCE el acto de promesa bilateral de compraventa de Inmueble, de fecha 9/7/20 12, suscrito entre los señores Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, y Juan Francisco Paredes Azcona, con firmas legalizadas por la Licda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, notario para los del número del municipio de Santiago, y el avance en dinero como promesa de compraventa: y en el caso de que los sucesores del finado Juan Francisco Paredes pretendan continuar la promesa de venta ya convenida, hace el pago restante; o en su defecto, la parte demandada, la devolución del dinero avanzado, a favor de las menores de edad que se hacen constar en el acto*

auténtico de notoriedad pública, representadas por su madre, por las razones ya señaladas; TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento por los motivos expuestos, por los motivos expuestos (sic).

III. Medios de casación

8. En sustento del recurso de casación se invocan los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos, motivos vagos e imprecisos, falta de base legal. Omisión de estatuir sobre un hecho sometido. **Segundo medio:** Violación al derecho de propiedad. Art. 51 de la Constitución de la República”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

9. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* omitió referirse a la solicitud de determinación de herederos respecto de las menores Rebeca Dannerys e Ivanna Sofía Paredes Vargas; que nada le impedía a la alzada determinar a las herederas de Juan Francisco Paredes Azcona, ya que no se desconoció la existencia del contrato de transferencia entre las partes; que el tribunal *a quo* dejó carente de base legal la sentencia impugnada al no tomar en cuenta que la litis se refería a la ejecución de un contrato de venta suscrito con anterioridad al contrato de promesa bilateral de venta sometido como defensa por la contraparte, y que no existe ningún acto o convención de las partes que manifieste la intención de dejar sin efecto el contrato de venta cuya ejecución se persigue ni existe un contraescrito que justifique los alegatos del demandado; que el tribunal de alzada dejó desprovista de motivación la sentencia impugnada al no establecer razones jurídicas para rechazar la litis en ejecución de contrato de venta así como reconocer un contrato sometido como defensa, cuyo reconocimiento no se le ha solicitado; que incurrió en contradicción de motivos, pues a la vez que reconoció el acto de promesa bilateral de venta, en la parte *in fine* da la impresión de que ordena la resolución del contrato de venta y ordena la devolución del precio pagado; que violó las disposiciones del artículo 51 de la Constitución dominicana referente al derecho de propiedad, pues a pesar de que por aplicación de la regla “el derecho de propiedad se transmite desde el instante en que se perfecciona el contrato y por el solo efecto de este, el vendedor pierde la propiedad que automáticamente adquiere del comprador”, no menos cierto es que existe la obligación por parte del vendedor de realizar la entrega de la cosa, que, en materia de venta de inmuebles, la entrega se materializa otorgando al comprador los títulos de propiedad.

11. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que por acto bajo firma privada de fecha 10 de junio de 2012, Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, actuando como vendedores y Juan Francisco Paredes Azcona, en calidad de comprador, pactaron la venta de una porción de terreno con una extensión superficial de 326.68 metros cuadrados dentro del solar núm. 3, manzana núm. 38, distrito catastral núm. 1 de la provincia Hermanas Mirabal, por un precio de RD\$2,400,000.00; posteriormente, en fecha 9 de julio de 2012, las mismas partes en la misma calidad, suscribieron un contrato de promesa bilateral de compraventa respecto del mismo inmueble por un precio de RD\$10,000,000.00; b) que Juan Francisco Paredes Azcona falleció en fecha 26 de febrero de 2015, según el acta de defunción expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Tercera Circunscripción de Santiago de los Caballeros por efecto de cuyo hecho Anna María Vargas, actuando en representación de sus hijas menores Rebeca Dannerys e Ivanna Sofía Paredes Vargas incoó una litis sobre derechos registrados en determinación de herederos y transferencia del contrato de venta de fecha 10 de junio de 2012 contra los esposos Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, sosteniendo que no ha podido ejecutar la transferencia por no tener en su poder el duplicado del certificado de título, en su defensa la parte demandada estableció que el contrato de venta válido era el suscrito en fecha 9 de julio de 2012 y que no

había entregado el original del duplicado del dueño porque aún no se le ha pagado la totalidad del precio de la venta; que el tribunal rechazó la litis estableciendo que el contrato de promesa bilateral de compraventa suscrito en fecha 9 de julio de 2012 es el acto mediante el cual se efectuó la venta entre Rafael Bienvenido Jiménez, Josefina Hernández de Jiménez y Juan Francisco Paredes Azcona, dejando a consideración de las partes continuar con lo pactado en dicho contrato o dejarlo sin efecto; d) que no conforme con dicha sentencia, Anna María Vargas interpuso recurso de apelación, el cual fue rechazado por el tribunal *a quo*, en consecuencia confirmó la sentencia recurrida.

12. Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste expuso los motivos que se transcriben a continuación:

“Que esta Corte, ha podido observar y a la vez comprobar que el Contrato Bilateral de Promesa de Venta, de fecha 09 del mes de julio, del año 2012, concertado entre: una parte por los señores Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, vendedores, y de la otra parte el señor Juan Francisco Paredes, comprador, instrumentado por la Licda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, abogado, notaria de los del número del Municipio de Santiago, está completo, sin tachadura, ni hojas superpuestas, y que el mismo se encuentra sellado en todas sus hojas, y que por tanto reúne todas y cada una de las condiciones que debe contener un verdadero convenio o transacción, por lo que se le debe dar entera fe y crédito, y el hecho de que el mismo no esté señalado como atribuye la abogado de la parte recurrente, no es óbice para que este órgano de segundo grado lo invalide. Que, habiéndose probado con el acto de promesa bilateral de compraventa de Inmueble, de fecha 09 de julio del año 2012, suscrito entre los señores Rafael Bienvenido Jiménez, Josefina Hernández de Jiménez, y Juan Francisco Paredes Azcona, con firmas legalizadas, por la Licda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, notario para los del número del municipio de Santiago, el avance, en dinero como promesa de compraventa; y siendo dicho avance un asunto reconocido por ambas partes, procede reconocerlo y en el caso de que los sucesores del finado Juan Francisco Paredes, pretendan continuar la promesa de venta, hacer el pago restante; o en su defecto, la parte demandada, la devolución del dinero avanzado, a favor de las menores de edad que se hacen constar en el Acto Auténtico de Notoriedad Pública, representadas por su madre, la señora Ana María Vargas. Esta última disposición en virtud de lo establecido en el Código para el Sistema de Protección y los Derechos Fundamentales de Niños, Niñas y Adolescentes, tal y como lo señala el magistrado juez a-quo, en su sentencia. En primer lugar, la parte recurrente solicita a esta corte acoge el presente recurso de apelación en cuanto a la forma y el fondo y que se revoque la sentencia No. 5181700052, de fecha: 25, del mes de enero, del año 2017, rendida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal y que concomitantemente a esto, emitamos nuestra propia sentencia. En primer término, este tribunal de segundo grado acoge como bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación de que se trata por haberse hecho de manera oportuna y en tiempo hábil, tal y como lo señala la ley que rige la materia de derecho inmobiliario, y rechaza en cuanto al fondo dicho recurso por entender que el juez a-quo ha hecho una correcta aplicación de los hechos, y de igual manera en el campo de la valoración y ponderación del derecho de los cuales, este tribunal hace adopción, lo que proporciona a la sentencia impugnada una especial sustentación de los criterios de legalidad, cuyos motivos, unidos a los expuestos por este órgano judicial de alzada proporcionan en todas sus partes una correcta justificación del dispositivo. En segundo lugar, dicho accionante solicita en sus conclusiones, que se ordene al Registrador de Títulos de Hermanas Mirabal, expedir un Certificado de Título a favor del señor Juan Francisco Paredes Azcona, que ampare los derechos adquiridos en virtud del contrato concertado en fecha: 10, del mes de julio, del año 2012, en este sentido procede rechazar tal solicitud en el entendido de que si nos circunscribimos a la voluntad de las partes, nos debemos acoger a la última voluntad de las partes las cuales se encuentran establecidas en el acto de promesa bilateral de compraventa de inmueble de fecha: 09, del mes de julio, del año 2012, suscrito entre los señores: Rafael Bienvenido Jiménez y Josefina Hernández de Jiménez, por un lado y por el otro, el señor Juan Francisco Paredes Azcona, con firmas legalizadas por la Licda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, abogada Notaria de los del Números para el municipio de Santiago, habida-cuenta de que el otro acto fue redactado en fecha: 10, del mes de junio, del año 2012, es decir, un mes y un día antes del acto de promesa bilateral de compraventa. En tercer lugar esta corte entiende que con relación al petitorio de la parte recurrente de declarar que las únicas personas con vocación y capacidad legal para suceder en calidad de herederos del finado Juan Francisco Paredes Azcona a sus hijos menores de edad Rebeca Dannerys e

Ivanna Sofía Paredes Vargas, tal y como se hace constar en el acto de notoriedad, que contiene determinación de herederos, de fecha 26 de marzo del año 2015, instrumentado por el Licdo. Enmanuel E. Almonte Boitel, abogado Notario de los del Número para el municipio de Santiago, no procede debido a que aún no se le ha dado cumplimiento al acuerdo instrumentado por la Licda. Amarilis Eulalia Pérez Rodríguez, abogada, Notaria de los del Número para el municipio de Santiago.

13. En cuanto a lo argumentado por la parte hoy recurrente relativo a que el tribunal *a quo* omitió referirse a la solicitud de determinación de herederos; la jurisprudencia pacífica ha establecido que el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes; de lo transcrito precedentemente se advierte que el tribunal *a quo* estableció razones para rechazar la solicitud de determinación de herederos, contrario a lo alegado por la parte hoy recurrente.

14. Que en adición la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* podía pronunciarse sobre la determinación de herederos, ya que no se desconoció el contrato de transferencia suscrito entre las partes; en cuanto a este aspecto, es oportuno establecer que el artículo 57 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario dispone que: “la Jurisdicción Inmobiliaria solo es competente para conocer de la determinación de herederos cuando esta se solicita conjuntamente con la partición de inmueble registrados”; en esas atenciones, al ser rechazada la solicitud de ejecución del acto de venta en el que resultaba beneficiado Juan Francisco Paredes Azcona sobre una porción de terreno de 326.68 metros cuadrados dentro del inmueble objeto de litis, a fin de que fuera registrada a favor de sus hijas Rebeca Dannerys Paredes Vargas e Ivanna Sofía Paredes Vargas, carecía de objeto, por cuanto el inmueble aun no formaba parte del patrimonio del *de cuius*, por lo que se rechazan los aspectos examinados.

15. La parte recurrente arguye además que el tribunal *a quo* dejó desprovista de motivación la sentencia impugnada al no establecer razones jurídicas que justifiquen el rechazo de la litis en ejecución de contrato de venta; en cuanto a este aspecto, el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* fundamentó su decisión sobre la base de la valoración de los elementos de pruebas aportados al proceso, determinando que entre los dos actos de venta suscritos entre las partes, el de fecha 9 de julio de 2012 es el acto en el que se manifestó la última voluntad de las partes siendo este el acto con vocación registral.

16. Es oportuno acotar que los jueces del fondo tienen, en principio, un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa, de los cuales pueden extraer la valoración de los actos puestos a su escrutinio; que tal y como retuvo el tribunal *a quo*, no fue un punto de discusión que ambos actos estaban firmados por los contratantes sin que fuera solicitada una verificación de firmas, además, el acto de promesa bilateral de compraventa suscrito en fecha 9 de julio de 2012 estipuló formas y plazos de pago, lo que justifica la razón por la cual la parte hoy recurrida mantiene en su poder el certificado de título de la propiedad discutida; tampoco fue un aspecto contestado lo relativo a los avances de efectivo realizados por el fenecido Juan Francisco Paredes Azcona a la parte vendedora, montos que exceden la cantidad estipulada en el acto de venta suscrito en fecha 10 de junio de 2012, máxime a que el aludido acto fue suscrito con posterioridad al que se pretendía ejecutar. De lo precedentemente enunciado, se evidencia, contrario a lo que expone la parte recurrente, que el tribunal *a quo* expuso razones por las cuales rechazó la demanda en ejecución de contrato de venta, por lo que el aspecto examinado, carece de fundamento y debe ser desestimado.

17. Que la parte recurrente argumenta que el tribunal *a quo* dejó carente de base legal la sentencia impugnada al no tomar en cuenta que la litis se refería a la ejecución de un contrato de venta anterior al contrato de promesa de venta sometido por la contraparte en su defensa y que no existe ningún acto o convención de las partes que manifieste la intención de dejar sin efecto el contrato de venta cuya ejecución se persigue ni existe un contraescrito que justifique los alegatos del demandado.

18. En relación con este aspecto, es necesario señalar que esta Tercera Sala es del criterio que una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios se encuentran presentes en la decisión; que esta corte de casación entiende que tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo

motivos suficientes que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a este Tercera Sala verificar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley.

19. De igual manera es necesario apuntar, que la jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala ha establecido que ante un acto válido y sincero, es a la parte que lo contradice a quien corresponde probar su condición de acto ficticio o de acto disfrazado; que el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que la parte hoy recurrente no demostró ante el tribunal *a quo* que el contrato de promesa bilateral de compraventa suscrito entre las partes fuera realizado de manera irregular, por lo que el aspecto estudiado debe ser rechazado.

20. La parte hoy recurrente esgrime que el tribunal *a quo* se contradijo en sus motivos, pues a la vez que reconoce el acto de promesa bilateral de venta en la parte *in fine* da la impresión que ordena la resolución del contrato de venta y ordena la devolución del precio pagado; el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que la imposibilidad de ejecución manifestada por la parte hoy recurrente es que no tenía en su poder el certificado de título que ampara el inmueble objeto de litis por encontrarse en manos de los vendedores, quienes alegaron que no se le ha pagado la totalidad del precio de la venta; que en ese sentido, al ser reconocido el contrato de promesa bilateral de compraventa como el acto con vocación registral y estar en discusión el punto relativo a que no se ha satisfecho la obligación contraída, el tribunal *a quo* estaba imposibilitado de ordenar la ejecución del referido acto y al no ser los litisconsortes los que inicialmente pactaron la venta, dejó a consideración de las partes continuar o no con lo concertado en dicha promesa de venta, sin que haya incurrido en una contradicción de motivos, como erróneamente establece la parte hoy recurrente, razón por la cual se rechaza dicho argumento.

21. En cuanto lo argüido por la parte hoy recurrente, en el sentido que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta los argumentos contenidos en su escrito ampliatorio de conclusiones, en el que estableció que el acto de venta de fecha 9 de julio de 2012 no se encuentra inicializado por ninguna de las partes, lo cual resulta imprescindible para asumir obligaciones, el estudio de la sentencia impugnada evidencia que el tribunal *a quo* al valorar el aludido acto de venta determinó que cumplía con todas las formalidades que debe contener un acto, estableciendo que se encontraba sin tachaduras ni hojas superpuestas y que el hecho de que no se encontrara inicializado por las partes no era óbice para que fuera invalidado, por lo que opuesto a lo que establece la parte recurrente, el tribunal *a quo* sí valoró su argumento, razón por la cual procede desestimar el aspecto examinado.

22. En lo relativo a la violación del derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución Dominicana, es importante señalar, que en términos registrales, se considera propietario quien inscribe su derecho en el Registro de Títulos correspondiente, en el caso que nos ocupa el derecho adquirido por el fenecido Juan Francisco Paredes Azcona mediante el acto de venta que se discute, reclamado por la parte hoy recurrente, aunque tiene vocación registral, las circunstancias y los hechos ocurridos ponen de manifiesto las razones por cuales no ha podido ser transferido a su favor, por lo que el tribunal *a quo* con su fallo no produjo una violación al derecho de propiedad de la parte hoy recurrente, en sentido contrario dejó al albedrío de las partes envueltas en la litis continuar con la obligación de pago estipulada en el contrato de promesa bilateral de compraventa o de lo contrario devolver el monto avanzado, otorgando garantía con su decisión a los derechos que le asisten a ambas partes, por lo que se desestima este aspecto.

23. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Anna María Vargas, quien actúa en representación de sus hijas menores Rebeca Dannerys Paredes Vargas e Ivanna Sofía Paredes Vargas, contra la sentencia núm. 2017-0207, de fecha 2 de octubre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nortes,

cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Leocadio del Carmen Aponte Jiménez y Luis Martín de Jesús Rodríguez Reynoso, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.